2 Änderungsbeschluss

BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der

Fextfestsetzungen, der Begründung m

integrierter Landschaftsplanung und der

Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB

für die Dauer eines Monats in der Zeit vor

Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der

Auslegung wurden am mit dem

Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass

ab gegeben werden können. Die berührten Träge

.....gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan

Festsetzungen, Gegenstand des Planauf-

stellungsverfahrens war, gemäß Satzungs-

Stadtrats übereinstimmt und dass die für die

Normgebung gesetzlich vorgesehenen

Der Plan wird hiermit ausgefertigt

Bendorf, den

Dienstsiegel

Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten

Stellungnahmen während der Auslegungsfrist

Stadtbürgermeister

Stadtbürgermeister

..... mit dem Willen des

Sta dtbürgerm eister

VERFAHRENSVERMERKE

Darstellung der Grenzen und die Der Stadtrat hat am gemäß § 2 (*

beschlossen.

Di enstsie gel

Bendorf, den ..

Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeinde- bestehend aus nebenstehender Planzeichnung

ordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und | und den textlichen und zeichnerischen

Bendorf, den

ezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem

Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens

r Bebauungsplan-Vorentwurf wurde

gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-

Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am

gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

.....vom Stadtrat gebilligt.

§ 3 (1) BauGB erfolgte am

Bendorf, den

5 Satzungsbeschluss

Dienstsiegel

Karst Ingenieure GmbH

(Christoph Mohr)

Stadtbürgermeister

(Christoph Mohr)

Bendorf, den

Stadtbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung

des § 10 (3) Bau GB wird angeordnet.

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am

bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), in der derzeit geltenden

. gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich

(Christoph Mohr)

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren 4 Förmliche Beteiligung

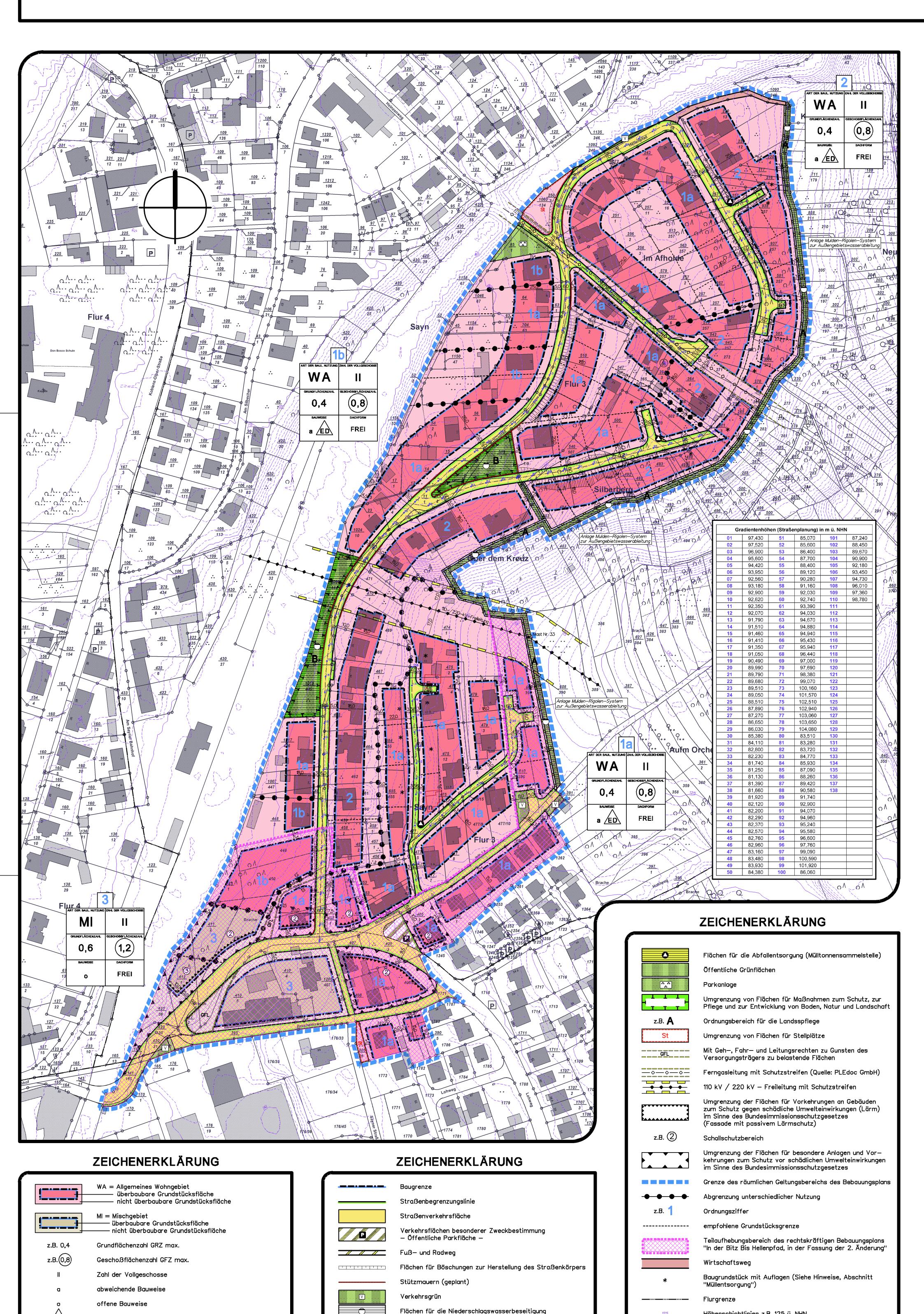
des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom

entsprechen dem Stand vom Oktober 2018.)

18.12.1990 (PlanzV90).

des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 26.06.2019



nur Einzel— und Doppelhäuser zulässig

TEXTFESTSETZUNGEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) .1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO) In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) Im Ordnungsbereich 3 gilt: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) Ziffer 1 BauNVO) Im Ordnungsbereich 3 gilt: Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 7 und 8 BauNVO: Tankstellen (Ziffer 7) Vergnügungsstätten (Ziffer 8) sind nicht zulässig. I.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) Tankstellen (Ziffer 5) Im Ordnungsbereich 3 gilt: Ausnahmsweise Nutzungen im Sinne von § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) .1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO) In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0.4. Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO). Im Ordnungsbereich 3 gilt: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,7 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO). 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO) In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6 Im Ordnungsbereich 3 gilt: Die Geschossflächenzahl GFZ max. 1,2 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO) In den Ordnungsbereichen 1a, 1b, 2 und 3 gilt: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Entsteht aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse ein freiwerdendes Kellergeschoss als Vollgeschoss nach § 2 (4) LBauO, so ist eine Überschreitung der maximalen II-Geschossigkeit um 1 Vollgeschoß zulässig. Dies gilt nicht bei Flachdachgebäuden und Gebäuden mit sehr flach geneigten Dächern (Dachneigung 0° bis 15°). Staffelgeschosse sind im Plangebiet bei Flachdachgebäuden zulässig und werden wie folgt definiert: Staffelgeschosse (= kein Vollgeschoss) dürfen im Sinne des § 2 (4) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss auf allen Gebäudeseiten. 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO) Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt: Im Ordnungsbereich 1a, 1b und 3 gilt: I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach): Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt: Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 9,50 m Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 11,50 m II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach) Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt: Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 9,00 m Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 10,00 m 0° bis 15°

TALSEITIGE ERSCHLIESSUNG BERGSEITIGE ERSCHLIESSUNG Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung <u>lm Ordnungsbereich 2 (WA) gilt:</u> I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach): Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt: Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 9,50 m Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 13,50 m **II.** Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach) Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt: Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 9,00 m Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 10,50 m

Höhenschichtlinien z.B. 125 ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN KG 0° bis 15°

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen: Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in

der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen) Wandhöhe bei Pultdachgebäuden am Schnittpunkt der Dachfläche mit der

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haus-Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische

Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Im Ordnungsbereich 3 gilt: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB) In den Ordnungsbereichen 1a und 2 gilt:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist entsprechend nur 1 Wohnung zulässig. Im Ordnungsbereich 1b gilt:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 5 Wohnungen zulässig. Je

Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Ordnungsbereich 3 gilt: Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

FLÄCHEN / REGELUNGEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELL-PLÄTZE (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB) Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekom-

munikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen

und unterirdisch zu verlegen. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer20 BauGB)

3.1 ORDNUNGSBEREICH A - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FLÄCHE ZUR **AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG** Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Dazu ist die Fläche mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Maßnahmen- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro

Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind

3.2 ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DIE NIEDER-SCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 i. V. m. Ziffer 20 BauGB) Die öffentlichen Grünflächen dienen der Niederschlagswasserbeseitigung. Es sind innerhalb der Fläche Erdmulden zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücksflächen zulässig.

als Becken in Erdbauweise zu gestalten. Verbleibende Freiflächen sind als extensiv genutztes, artenreiches Dauergrünland zu entwickeln. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist ebenfalls als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen. <u>Maßnahmen- und Pflegehinweise:</u> Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro

Die Einrichtungen (entsprechend einer fachtechnischen Planung) sind naturnah

Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind 3.3 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE (§ 9 (1) Ziffer 14

i. V. m. Ziffer 20 BauGB) Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB) 9.1 ANTEILBEPFLANZUNG AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Auf den privaten Baugrundstücken im gesamten Plangebiet sind je 400 qm angefangener Grundstücksfläche anteilig

- 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste oder - 2 Obstbäume

9.2 EINGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen im gesamten Plangebiet ist auf mindestens halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,00 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, sodass in Teilbereichen ein insgesamt 2,00 m breiter Pflanzstreifen entsteht.

Die Bepflanzung ist mit 1,00 m Pflanzabstand unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste vorzunehmen.

TEXTFESTSETZUNGEN

10 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

10.1 110-/220-KV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG DER RWE-NETZSERVICE GMBH Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung der RWE. Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen werden nachrichtlich dargestellt bzw. festgesetzt.

Der Schutzstreifen ist von Bauwerken freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 7.00 m erreichen.

Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bittet die RWE um Veranlassung, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung

gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstücks-

Um den Mast 33 herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m

von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Hier ist die Einsaat von Wildrasen

eigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE-Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung und den Masten in einer Breite von mindestens 4,00 m auf den Grundstücken zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind

10.2 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHT

Die im Übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (LR) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Versorgungsträger für Gas. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. (Hinweis: Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (SCHALLSCHUTZBEREICH 1 - GEWERBELÄRM)

Hinweis: Der Schallschutzbereich 1 ist für die vorliegende 4. Änderungsplanung nicht relevant. Die betroffenen Flächen / Grundstücke liegen im Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung, der nicht von der vorliegenden 4. Änderungsplanung überdeckt wird.

11.1 FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (SCHALLSCHUTZBEREICH 3 – GEWERBELÄRM)

In den in der Planzeichnung mit "3" gekennzeichneten Bereichen sind an den entsprechend markierten Fassadenseiten in den Erd- und Obergeschossen alle öffenbaren Fensteranteile von Schlaf – und Wohnräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, durch geeignete Grundrissanordnung ganz zu vermeiden . An den Gebäudeseiten Richtung Firmengelände (westlich), gilt auch für die Giebelseiten, dürfen nur öffenbare Fensteranteile von Nebenräumen z.B. reine Kochküche, Bäder, WC, Flure, Abstellräume, etc. orientiert sein.

11.2 FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (SCHALLSCHUTZBEREICH 2 – VERKEHRSLÄRM)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten des Schallschutzbereichs "2" sind Kinder- und Schlafzimmer durch geeignete Grundrissanordnung ganz zu vermeiden.

Die genannten Anforderungen in den Schallschutzbereichen 2 und 3 an die Bausubstanz sind <u>bei Neubauten</u> zu erfüllen. <u>Hinweise:</u> Es wird bei Bestandsgebäuden und ggf. anstehenden Sanierungsoder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO) Pro Wohnung bzw. Wohneinheit sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen; bei sonstigen Gebäuden mindestens 1,5 Stellplätze

EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO) Die Höhen von Stützmauern und Einfriedungsmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 LBauO beziehen sich immer auf den talseitigen Schnittpunkt der an die bauliche Anlage heranreichenden natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

Einfriedungen (Zäune, Mauern, u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Reine Stützmauern, die in Zusammenhang mit dem erforderlichen Bau der Erschließungsstraße stehen, bleiben von der Regelung ausgenommen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m

zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Die Höhe wird gemessen zum obersten Punkt der Einfriedung

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit: Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so ist die Strecke maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen-stehen." Es wird vorgegeben, dass das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen mit Zwangsentleerung zurückgehalten wird. Das in

Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und dem Abwasserwerk der Stadt Bendorf anzuzeigen. Erforderlichkeit von Hebeanlagen: Aufgrund der topographischen Verhältnisse im

bei Kellergeschossen der Einbau von Hebeanlagen erforderlich wird. Auch aus versicherungstechnischen Gründen wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Oberkante Erschließungsstraßenniveau ist. Grundwasser und Kellergeschossbau: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet erhöhte Grundwasserstände vorherrschen. Bei dem Bau von Kellergeschossen

Plangebiet und der Tiefenlage des Entwässerungskanals im Plangebiet kann es sein, dass

wird daher empfohlen, diese wasserdicht, zum Beispiel als sogenannte "Weiße Wanne", Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und

des Verkehrs erforderlich ist.

ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum

für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens). Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundi-

gen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Dies insbesondere bei der Fällung von Höhlenbäumen (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung). Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (auch z. B. gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transzulenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse empfohlen. Dachbegrünung: Zur Verbesserung des Lokalklimas wird empfohlen, Flachdächer sowie

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau -Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie die Vorgaben der BBodSchV und die DIN 19731) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Dächer mit flachen Neigungen extensiv zu begrünen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Die DIN 19731 ist zu berücksichtigen.

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße "nach vorne" in den Bereich der festgelegten "Mülltonnensammelstelle" zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden. Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien verwendet

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben. Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet

archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe. Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (0261 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-

werden. Grellbunte oder glänzende Materialien sollten nicht verwendet werden.

Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung: Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (gemäß § 126 BauGB). Hinweis zur Einsichtnahme von Vorschriften: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Stadtverwaltung Bendorf/Rhein, Rathausgebäude II (Fachbereich 4,

Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Kultur), Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf,

Reaktivierung der Bahnstrecke / Vorsorgender Immissionsschutz: Im Westen zum Plangebiet verläuft die Trasse der zurzeit stillgelegten Bahnstrecke Engers - Siershahn. Eine Reaktivierung der Strecke kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Immissionsschutz wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse III im 10 m-Nahbereich zur Bahnstrecke in Gebäude mit schutzbedürftiger Nutzung einzubauen (v. a. Wohngebäude). Sofern keine Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden, können im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Bendorf bzw. gegenüber dem Bahnstreckenbetreiber nicht hergeleitet werden.

während der Dienststunden eingesehen werden.

Pflanzenliste A

Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Clematis vitalba

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus mahaleb*

Prunus padus

Prunus spinosa

Ribes alpinum*

Rosa rubiginosa

Rubus fruticosus

Rubus idaeus

Salix aurita

Salix caprea

Salix cinerea*

Salix viminalis

Salix purpurea*

Ajuga reptans

Hedera helix

Ribes alpinum

Rosa arvensis

Thymus pulegioides

Rosa nitida

Vinca minor

Alchemilla mollis

Geranium sanguneum

Lithospermum purpurocaer

Sambucus nigra*

Sambucus racemosa

Viburnum lantana*

Rosa canina

Rhamnus frangula

*für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn

Cytisus scoparius Besen-Ginster

Lycium halimifolium* Bocksdom

Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum* Heckenkirsche

Liqustrum vulgare* Gewöhnl. Liguster

Crataegus oxyacantha Zweigriff. Weißdorn

Roter Hartriege

Faulbaum

Zaunrose

Viburnum opulus Wasser-Schneeball

*für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

2. Unterpflanzung/Bodendecker:

Alpen-Johannisbeere

Wolliger Schneeball

Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z.B. feucht/trocken) anzupassen.

kriechender Günsel

Blutstorchschnabel

Alpenjohannisbeere

kriechende Rose

Gemeiner Thumian

Frauenmantel

Steinsame

Glanzrose

(Sortierung: Hochstämme, StU: 14-16 cm)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen: Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans "4. Änderung In der Bitz bis Hellenpfad" treten Teile des Bebauungsplans "In der Bitz bis Hellenpfad" in der Fassung vor der 4. Änderung, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend, außer Kraft. Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhen-

modells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der

PFLANZENLISTE

Weißbirke

Stieleiche

Zitterpappel

Sommerlinde

Feldahori

Vogelkirsche

Mehlbeere

Eberesche

normal

normal

normal

normal

trocken

normal

normal

normal

normal

normal

normal/trocken mittel

normal/trocken mittel

normal/trocken hoch

normal/feucht hoch

normal/feucht mittel

normal/trocken hoch

normal/trocken mittel

normal/feucht mittel

normal/trocken sehr hoch

Traubenkirsche

Insekten

sehr hoch

sehr hoch

mittel

s. hoch

s. hoch

mittel

mittel

mittel

s. hoch

mittel

s. hoch

s. hoch

mittel

mittel

mittel

mittel

mittel

mittel

mittel

hoch

mittel

mittel

sehr hoch

mittel

mittel

mittel

Traubeneiche

In Anlehnung an die hpnV – Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald

Acer pseudoplatanus*

Carpinus betulus*

Fraxinus excelsior

Fagus sylyatica

Betula pendula

Quercus petraea -

Quercus robur

Populus tremula -

Tilia platphyllos* -

Acer campestre*

Prunus avium^{*}

Prunus padus

Sorbus aria*

Sorbus aucuparia-

Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name Deutscher Name Wuchshöhe Standort/ Bedeutung für

Sorbus torminalis

die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekannt-Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBI. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.

> Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), in der derzeit

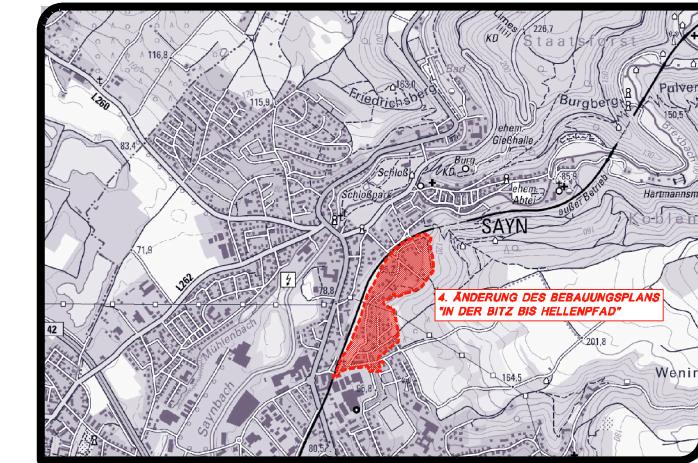
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBI 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771), Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBI. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBI.I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IN DER BITZ BIS HELLENPFAD" STADT BENDORF

STADTTEIL SAYN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,60x0,90=1,44m² PROJ.-NR.: 12 459 DATUM: 22.03.2022